

Umweltbereich der Stadt Unterschleißheim zur  
32. Änderung, des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 141  
„Wohngebiet zwischen Sportpark und Neufahrner Straße“



Lage des Planungsbereiches

## **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **A) Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes**

- Siehe Begründung

### **B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele**

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der Fachplanungen bzw. Einzelgutachten, welche zum Bebauungsplan erstellt wurden. Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die einschlägige Immissionsschutzgesetzgebung wie das
- BImSchG
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- VDI 2719
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 (3)
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Leitfaden

Der Flächennutzungsplan (24. Änderung, Teil 1, für den Bereich "Sportpark West") stellt die überplanten Flächen bereits überwiegend als Wohnbauflächen dar, insofern ist bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle positiv bewertet worden.

### **C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen (nach der Obersten Baubehörde):

- Pkt. 1 Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Pkt. 2 Die europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Pkt. 3 Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung bzw. Art 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG

Die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich dem Vorliegen der Ausnahmegründe des § 43 Abs. 8 BNatSchG zu prüfen. Die über diese beiden Gruppen hinaus nur national streng geschützten Arten sind im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG zu prüfen.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil 1 wurde im Auftrag der Stadt Unterschleißheim eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro Schwaiger und Burbach, Kulischstrasse 6, Freising durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

"Durch das Vorhaben war zu vermuten, daß die gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Tierart Zauneidechse und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL nachweislich oder potenziell betroffen sind. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder national streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Vorkommen der Zauneidechse konnten trotz mehrfacher gezielter Kontrollen nicht nachgewiesen werden. Da auch die Fläche nur eingeschränkte Lebensraumqualität aufweist, sind Vorkommen nicht anzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potentiell) betroffenen Vogelarten i. S. v. Art 1 VRL die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

In der Gesamtbetrachtung werden somit weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig."

Die Vermeidungsmaßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Sie betreffen vier Schwerpunkte: Festsetzung von Rodungsterminen, Vermeidung Vogel gefährdender Glasflächen, Pflanzung einheimischer Gehölzarten, dichte Bepflanzung der Randbereiche des Baugebiets.

#### **D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet.

##### ***Schutzgut Arten- und Lebensräume***

###### *A) Bestand:*

Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Biotopfläche Nr. 7735-128, Altgrassukzession, durchsetzt mit Vorgehölzen und wilden Ablagerungen. Kleingartenfläche (weiträumige Parzellen) im beginnenden Sukzessionsstadium. Großgehölze, im wesentlichen Fichten.

###### *B) Baubedingte Auswirkungen:*

Verlust und Störung von belebtem Boden.

###### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Verlust von belebtem Boden, Verlust von Sickerflächen durch Versiegelung.

###### *C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Festsetzung von Grünflächen und Pflanzungen im öffentlichen und privaten Raum.

Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile.

Festsetzung von Ausgleichsflächen.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

##### ***Schutzgut Boden***

###### *A) Bestand:*

Im Wesentlichen ungestörte Böden.

###### *B) Baubedingte Auswirkungen:*

Beseitigung von anstehendem Oberboden.

###### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauungs- und Befestigungsflächen.

###### *C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Verwendung versickerungsfähiger Belagsflächen.

Überstellung der Parkplätze mit Großgrün.

Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

## **Schutzgut Wasser**

### *A) Bestand:*

Der höchste Grundwasserstand (HHW) liegt im Planungsgebiet nahe der Bodenoberfläche, der übliche Grundwasserstand jedoch wesentlich tiefer bei ca. 3-4m.

Die über dem Grundwasser liegende Kiesschicht besteht aus Böden hoher Durchlässigkeit. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### *B) Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauzeit von Kellern kann eine Verbindung zwischen Baugrube und Grundwasser entstehen. Da die Bauzeit von Kellern in der Regel äußerst kurz bemessen ist und hohe Grundwasserstände nur in weiten zeitlichen Abständen vorkommen, darf von einer sehr gering zu wertenden Problematik ausgegangen werden.

### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erschließungsflächen.

### *C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird soweit möglich in den Gartengrundstücken versickert und damit die Grundwasserneubildung ermöglicht.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

## **Schutzgut Klima/Luft**

### *A) Bestand:*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund seiner Größe, niedrigen Bebauung und der Ebenföchigkeit des Geländes nur marginale lokalklimatische Bedeutung.

### *B) Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingter Staubeintrag.

### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Zu vernachlässigen.

### *C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch dichte Baumpflanzungen.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

## **Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

### *A) Bestand:*

Der weitaus größte Teil des Baugebietes liegt als Ackerfläche ohne jeglichen Gehölbewuchs vor.

In diesem Bereich läuft ein Flurweg von Norden kommend auf die Echinger Straße zu. Dieser Weg ist von gewisser Bedeutung für die Naherholung sowie als Anbindung an das Stadtzentrum.

Die gehölbbestandenen Bereiche der Biotopfläche bzw. der Gartenparzellen verschmelzen optisch mit der dahinter liegenden Vegetation. Die Flächen haben keine Relevanz für die öffentliche Naherholung.

### *B) Baubedingte Auswirkungen:*

Geringe Störung des Landschaftsbildes während der Bauzeit.

### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Das Landschaftsbild unterliegt nach Abschluß der Bautätigkeit und einer gewissen Zeit, die das Gehölbwachstum beansprucht keinen signifikanten Beeinträchtigungen.

### *C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Durch die Lage des Baugebiets, seine städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.

Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **gering***

### **Schutzgut Mensch/Lärm**

*A) Bestand:*

Erhebliche Belastungen durch die angrenzende Tennisanlage im Osten und die Skateranlage im Norden des Planungsgebietes.

Geringe Belastung durch die übliche landwirtschaftliche Tätigkeit.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Fahrverkehr und siedlungstypischer Geräuschpegel.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall-Wand-Konstruktionen) gegenüber den Tennisplätzen und der Skateranlage, kombiniert mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung im DG).

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.

Anlage Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*A) Bestand:*

Im Planungsgebiet sind weder Bodendenkmale bekannt noch zu erwarten, können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Zerstörung der evtl. vorhandenen Bodendenkmäler

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmäler vom Originalstandort

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Hinweise im Bebauungsplan auf evtl. vorhandene Bodendenkmäler.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **gering***

### **In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden zwischen der Stadt Unterschleißheim und den Planern verschiedene städtebauliche Varianten geprüft.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bleibt bestehen.

### **E) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

#### ***Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Leitfaden***

#### **1) *Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung***

Das vorliegende Baugebiet weist hinsichtlich seiner Gesamtfläche eine unterschiedliche Wertigkeit einzelner Flächen auf. Die festgesetzte GRZ beträgt für das Baugebiet **GRZ < 0,35**.

In Abstimmungen zwischen der Stadt Unterschleißheim, dem LRA München und dem Landschaftsarchitekten wurden folgende Werte lt. Abb. 7 der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren besprochen.

Intensiv genutztes Ackerland = Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung,  
Typ B I - Ausgleichsfaktor = **0,2**.

Gartengelände = Kategorie II - Gebiet mittlerer Bedeutung,  
Typ B II - Ausgleichsfaktor = **0,5**.

Biotopfläche Nr. 7735-128 = Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung,  
Typ B III - Ausgleichsfaktor = **1,5**

## **2) Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen: (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

### *Schutzgut Arten und Lebensräume*

Festsetzung von Grünflächen und Pflanzungen im öffentlichen und privaten Raum.  
Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile.  
Festsetzung von Ausgleichsflächen.

### *Schutzgut Boden*

Verwendung versickerungsfähiger Belagsflächen.  
Überstellung der Parkplätze mit Großgrün.  
Schichtgerechte Lagerung und Wieder -Einbau des Bodens.

### *Schutzgut Wasser*

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird soweit möglich in den Gartengrundstücken versickert und damit die Grundwasserneubildung ermöglicht.

### *Schutzgut Klima/Luft*

Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch dichte Baumpflanzungen.

### *Schutzgut Landschaftsbild Erholung*

Durch die Lage des Baugebiets, seine städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.  
Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

### *Schutzgut Mensch / Lärm*

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.  
Anlage Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.  
Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Tennisplätzen und der Skateranlage.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Hinweise im Bebauungsplan auf evtl. vorhandene Bodendenkmäler.

### Rechnerische Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Ausgleichsbedarf Ackerflächen - 29.715 m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,2	5.943 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf Biotop - 4.707 m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 1,5	7.061 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf Gartenflächen - 6.050 m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5	3.025 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt:</b>	<b>16.029 m<sup>2</sup></b>

### *Realisierung des Ausgleichsbedarfs*

Der Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 1259, Gemarkung Unterschleißheim, nördlich des Unterschleißheimer Sees erfolgen. Das Flurstück weist eine Größe von 17.613 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungskonzept sieht eine Aufforstung als Mischwald vor. Im Rahmen der Umsetzung des Aufforstungskonzeptes soll dafür Sorge getragen werden, daß die für diese Leitung vorgesehenen Schutzzonen eingehalten werden.

## **F) Methodik**

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu Bodendenkmälern.
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Schwaiger und Burbach, Kulischstrasse 8, Freising vom Jahr 2008.

## **G) Monitoring**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und des Ausgleichsplanes sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Landschaftsbild	Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung Prüfung des Vollzugs der straßenbegleitenden Baumpflanzungen in privaten Grünflächen
Ausgleichsflächen	Wirksamkeit der Pflegemaßnahmen

## **H) Zusammenfassung**

Die Planung versucht den im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu begegnen. Dies geschieht im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen:

### *Naturhaushalt*

Großzügige Durchgrünung des Baugebiets.

Festsetzung versickerungsoffener Beläge und Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Gartengrundstücke.

Festsetzung naturnaher Pflanzflächen am Ortsrand sowie entlang der Tennisanlage (Lärmschutzwall).

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche nördlich des Unterschleißheimer Sees erfolgen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist ein Mischwaldbestand.

### *Mensch, Immissionen*

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.

Gestaltung Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.

Überstellung der Parkplätze und Straßen mit Großgrün. Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch Baumpflanzungen.

Schallschutzmaßnahmen zu den Tennisplätzen und zur Skateranlage.

### *Landschaftsbild*

Durch die Lage, die städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.

Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

*Ergebnis:*

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **mäßig bis gering** bewertet werden.

*Tabellarische Zusammenstellung:*

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Umwelterheblichkeit</u>
Arten und Lebensräume	mäßig
Boden	mäßig
Wasser	gering
Klima/ Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering
Mensch/Lärm	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering